

0- 793231

На правах рукописи

Сергей

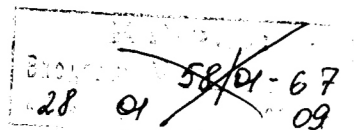
ТЮМЕНЦЕВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ

**РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ
В СОВРЕМЕННОЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ**

08.00.01 – экономическая теория

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Волгоград – 2009



Работа выполнена в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Волгоградский государственный университет».

Научный руководитель доктор экономических наук, профессор
Лебедева Надежда Николаевна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Шаховская Лариса Семеновна

Научная библиотека КФУ



0000801686

кандидат экономических наук
Поляков Владимир Геннадьевич

Ведущая организация ГОУ ВПО «Саратовский государственный
социально-экономический университет»

Защита состоится 19 февраля 2009 г. в 13-00 час. на заседании диссертационного совета Д 212.029.01 по экономическим наукам в ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет» по адресу: 400062, г. Волгоград, проспект Университетский, 100, ауд. 2-05 В.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет».

Автореферат разослан и размещен на официальном сайте ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет» <http://www.volsu.ru> 19 января 2009 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
доктор экономических наук, доцент

Тимофеева Г.В.

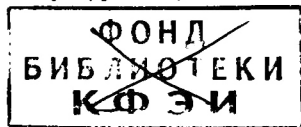
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Создание эффективного механизма развития жилищной ипотеки – одна из стратегических целей институциональной модернизации экономики современной России и повышения уровня жизни ее населения. На это направлены и приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», и региональные программы обеспечения населения жильем. Однако для повышения эффективности развития институтов и технологий жилищного кредитования представляется целесообразным использование научного потенциала институциональной теории, позволяющей проанализировать место и пути развития ипотеки в системе межсубъектных взаимодействий.

Ипотека представляет собой открытую, сложную институциональную систему, подверженную влиянию внешней среды и эндогенных процессов. Ипотечный кризис в США, продолжавшийся с 2007 г., кардинально изменил соотношение различных групп влияния в сфере ипотечного бизнеса России и сформировал негативные ожидания как со стороны кредиторов, так и со стороны заемщиков, что сказалось на сдерживании снижения ставки по кредитам. На эффективность российской ипотеки влияет и неопределенность институционального строительства в этой сфере: не приняты многие важные законы, не получают должного развития строительно-сберегательные кассы, высок уровень оппортунизма субъектов и агентов хозяйствования.

Поэтому рассмотрение институциональной сущности и специфики ипотеки на современном этапе ее противоречивого развития в РФ, выявление специфических внутренних проблем и дисфункций этого системного института позволяет повысить степень научной обоснованности его реформирования как на макроэкономическом уровне, так и на уровне отдельных регионов.

Степень разработанности проблемы. Низкие темпы жилищного строительства и дефицит свободных денежных ресурсов у населения



обуславливают объективную необходимость в ипотечном кредитовании, поэтому закономерен повышенный интерес ученых к этой актуальной теме.

Среди исследователей ипотеки выделяются Т. Акулова, В. Аленичев, К. Астапов, Ю. Ахвледиани, И. Балабанов, Ф. Бессонов, М. Бесхмельницын, Е. Брусницын, Д. Будаков, Т. Владимирова, Ю. Воробьев, З. Гаринова, Ю. Грузицкий, Е. Демушкина, И. Довдиенко, О. Железнова, Н. Журкина, В. Зыков, В. Иванов, А. Казаков, З. Калашникова, М. Каменецкий, И. Караваяев, С. Кибирев, Е. Кириченко, Е. Клепикова, Н. Косарева, П. Кострикин, М. Котляров, Ю. Крупнов, А. Кузьминов, Л. Лазарова, А. Ларионов, М. Логинов, З. Лукина, Г. Матюхин, В. Меркулов, В. Минц, К. Нугаев, В. Оселедец, И. Павлова, Н. Пастухова, В. Петров, С. Печатникова, В. Поляков, И. Разумова, Н. Рогожина, Б. Рубцов, А. Скоробов, В. Смирнов, В. Степанов, Г. Суворов, А. Тутаева, А. Шадрин, В. Яхимович и др.

Отечественными учеными плодотворно исследуются функции, структура и эволюция ипотеки, проводится сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России и за рубежом, выявляются системные проблемы рынка недвижимости, обосновывается роль государства в обеспечении доступности жилья для населения, рассматриваются организационно-экономические механизмы ипотечного банковского дела и страхования, предлагаются концептуальные модели и отдельные направления формирования стратегии развития ипотечного кредитования в жилищной сфере российского хозяйства.

Вместе с тем, приходится констатировать, что недостаточен институциональный анализ ипотечного механизма и к содержательным исследованиям трансплантации и адаптации ипотечных институтов в переходных экономиках относятся только работы В. Полтеровича, О. Старкова и Е. Черных. Однако они берут лишь определенный аспект анализа, поэтому за его рамками остаются многие проблемы институционального содержания ипотеки. В этой связи возникает необходимость активизировать использование институционального подхода к изучению ипотеки как эволюционно

сложившейся системы, функционирование которой создает значительные положительные экстернальные (внешние) эффекты для населения. Основой институционального анализа ипотеки и ее места в механизме модернизации институтов современной России стали работы Г. Клейнера, Н. Лебедевой, Д. Норта, А. Олейника, В. Полтеровича, Р. Рихтера, О. Сухарева, Э. Фуруботна, Дж. Ходжсона, Л. Шаховской и др.

Целью диссертационного исследования является развитие теоретических представлений о состоянии, противоречиях и перспективах развития ипотеки в институциональном механизме проводящейся модернизации экономической системы России. Для этого представлялось необходимым решить следующие **задачи**:

- содержательно проанализировать институт жилищного кредитования и выявить эволюционные основы его развития в системе рыночного хозяйства;
- исследовать институциональные риски и трансакционные издержки ипотечных контрактных отношений в современной России;
- выявить специфику становления и развития институциональной среды ипотечного механизма в РФ;
- определить системную роль государства в обеспечении функционирования и устойчивого развития ипотеки;
- провести анализ альтернативных моделей эволюции ипотечных институтов как вариантов преодоления сложившейся институциональной «ловушки» в этом сегменте кредитных отношений;
- обосновать перспективные векторы государственной поддержки институтов жилищного кредитования.

Объект исследования – процесс противоречивого развития института жилищного кредитования в экономике современной России.

Предметом исследования является комплекс институционально обусловленных экономических отношений и трансакций агентов ипотечного рынка.

Теоретическая основа диссертационного исследования базируется на фундаментальных и прикладных работах отечественных и зарубежных ученых, посвященных различным вопросам формирования механизма ипотечного кредитования, трансплантации и модернизации соответствующих институтов, минимизации трансакционных издержек и защите контрактов между кредиторами и заемщиками на рынке ипотечных кредитов, а также периодической литературе по изучаемым вопросам, материалы научных и научно-практических конференций.

Методология исследования основана на системном подходе и включает методы субъектно-объектного, структурно-функционального, сравнительного, эволюционного анализа.

Информационная база диссертационного исследования представлена статистическими данными Росстата и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, нормативными и законодательными актами федерального и регионального уровней.

Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту:

1. Ипотека представляет собой специфичный институт обеспечения сделок долгосрочного жилищного кредитования под залог недвижимого имущества за счет контрактного расщепления пучка прав собственности между кредитором (принципалом) и заемщиком (агентом), сохраняющего за последним функцию пользования заложенным активом. Институт ипотеки представлен особым механизмом функционирования агента в статусе заемщика на основе долгосрочного закрепления за ним функции выполнения контрактных обязательств (выплат по кредиту), что ведет к усилению институциональной составляющей его хозяйственного поведения. Институциональность механизма ипотечного кредитования проявляется в обеспечении им минимизации трансакционных издержек перераспределения имущественных прав в экономике. Ипотечные структуры – специализированные виды организаций, обеспечивающие воспроизводство

отношений кредитования, в том числе ссудо-сберегательные кооперативы и ассоциации, строительно-сберегательные кассы, ипотечные банки и агентства и т.п.

2. Ипотеку целесообразно рассматривать как частный случай проблемы принципала-агента в кредитно-финансовой сфере в связи с наличием асимметрии информации между кредитором и заемщиком, а также неопределенностью результатов их долгосрочного контрактного взаимодействия, что обуславливается транзакционными издержками и институциональными рисками. Они выражаются в значительных затратах предконтрактной оценки, высокой вероятности неблагоприятного отбора заемщиков, возможности пересмотра уровня ставки по ипотечному кредиту при изменении макроэкономической ситуации, существенной роли репутации (кредитной истории), жестких входных барьеров в институт ипотеки, игнорировании банками теневого дохода и перспектив повышения статуса, различных форм оппортунизма и вымогательства со стороны агента, высокой доле имплицитной (неявной) составляющей в ипотечных контрактах. Проблема принципала-агента применительно к ипотеке возникает как следствие невозможности детальной спецификации условий контрактного взаимодействия кредитора и заемщика в несовершенной институциональной среде.

3. Институциональная среда реализации механизма ипотечного кредитования рассматривается как совокупность обеспечивающих его функционирование институций, институтов, институциональных актов, норм, соглашений, контрактов и стандартов, задающих систему ограничений взаимодействиям кредиторов и заемщиков. Общие рамки ипотечной деятельности заданы Федеральным законом «Об ипотеке», что предполагает переход к детализации институциональной среды, поддержке процесса формирования многообразия ипотечных институтов, развитию специфических региональных механизмов ипотеки. Особое значение в современных условиях имеет стимулирование институциональной самоорганизации в сфере ипотеки,

связанной с инициативной кооперацией и объединением капиталов домохозяйств для осуществления ипотечных отношений в рамках локальной сети на основе имплицитных контрактов и механизма социальных санкций.

4. Роль государства в регулировании ипотечных отношений определяется спецификой их объекта – жилья как единства статусного товара и социального блага. Это единство раскрывается, во-первых, в том, что жилье дает своему владельцу определенный статус и его цена включает институциональные характеристики района проживания, а во-вторых – конституционным правом граждан России на жилье. Поэтому государственные ипотечные программы следует понимать как институциональные инструменты укрепления социальной стабильности и формирования экономической базы гражданского общества. В их рамках нерешенной остается проблема установления гарантированного минимума жилой площади, но раскрывается институциональный смысл государственной поддержки системы ипотечного кредитования как формы реализации функций государства в качестве конституционного агента общества.

5. Эволюция ипотечных институтов в современной России – частный случай эффекта «path dependence» (зависимости от прошлого) и конкретный пример формирования институциональной «ловушки». «Трансплантация» института ипотеки из экономически более развитых стран с длительной историей его развития приводит к высоким издержкам адаптации новых моделей в российском экономическом пространстве, их дисфункциям и перерождению. Институциональная «ловушка» ипотеки представляет собой неэффективное равновесие интересов в системе «принципал-агент». Кредиторы искусственно повышают асимметрию информации заемщика в отношении дополнительных выплат и рисков данной сделки, спекулируя на высокой потребности в жилье в условиях спекулятивных процессов на рынке недвижимости. Это определяет необходимость длительного перераспределения заемщиками значительной части личного (или семейного) бюджета для обеспечения выплат в условиях неопределенности и значительной вероятности

нарушения графика платежей. Становится необходимым активное развитие системы институтов ипотечной сферы путем внедрения дополнительных элементов (строительно-сберегательных касс и кооперативов), обеспечивающих кредитование малоимущих слоев общества, а также усиление государственной защиты интересов заемщиков как потребителей кредитных услуг.

6. К перспективным направлениям государственной поддержки института жилищного кредитования относятся: принятие Федерального закона об ипотечных ценных бумагах, дающего возможность выпуска ипотечных облигаций как объекта долгосрочных капиталовложений для институциональных инвесторов (пенсионных фондов и т.п.); введение приемлемого верхнего ограничения плавающей ставки ипотечного кредита в случае успешного лоббирования банками соответствующего законопроекта; обеспечение преодоления информационной асимметрии на предконтрактной стадии за счет установления требований к раскрытию банками набора и уровня рисков для заемщиков; внедрение механизма обратной ипотеки, позволяющего малоимущим гражданам закладывать недвижимое имущество под государственные гарантии с получением ежемесячной ренты, что позволит расширить рынок заложенных квартир; социально ориентированная модернизация федерального стандарта ипотечной деятельности; упрощение процедуры выделения земель под жилищное строительство и перевод неиспользуемых территорий в статус земель поселений, создание системы мониторинга рынка ипотеки; стимулирование регионализации ипотеки и дифференциации региональных механизмов институционального обеспечения данного вида кредитования; апробация концепции Фонда Национального имущества, средства которого, получаемые населением в форме дивидендов, могут стать мощным инвестиционным ресурсом развития ипотечного кредитования и расширения жилищного фонда.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в следующем:

- раскрыто содержание института ипотеки как механизма обеспечения кредитных трансакций с недвижимыми активами за счет эволюционирующей системы ограничений и санкций;

- выявлены природа и специфика институциональных рисков и трансакционных издержек в ипотечной сфере как следствие несовершенства институциональной среды, обуславливающей асимметрию взаимодействий принципала-агента в долгосрочных контрактных отношениях кредиторов и заемщиков;

- определены тенденции и перспективы институциональной самоорганизации среды ипотечного кредитования, ее дальнейшей детализации, диверсификации и региональной специализации в рамках федерального законодательства;

- аргументирована необходимость реализации конституционных норм в сфере обращения жилой недвижимости через активизацию функций государства в институциональной организации ипотечной сферы;

- предложена трактовка эволюции института ипотеки как частного случая формирования институциональной «ловушки» на основе эффекта зависимости от предшествующей траектории развития вследствие игнорирования принципа соответствия трансплантированных институтов уровню зрелости хозяйственной системы-реципиента, что предполагает внедрение дополнительных ипотечных институтов и их инфраструктурное обеспечение;

- разработаны перспективные направления государственного участия в модернизации института ипотеки, связанные с повышением его социальной ориентации, минимизацией трансакционных издержек, и обоснована целесообразность внедрения дополнительных институтов в данной сфере экономики.

Теоретическая и практическая значимость работы определяется тем, что углублены теоретические представления об институте ипотеки, а обоснованные в диссертации положения и выводы позволяют повысить эффективность преобразований института ипотечного кредитования на основе

использования современных достижений институциональной экономической теории. Разработанные в ходе исследования практические рекомендации могут быть использованы в деятельности федеральных, региональных и местных органов власти при разработке Национальной стратегии развития ипотечного кредитования, при модернизации и осуществлении приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», при совершенствовании региональной целевой программы по обеспечению жильем населения Волгоградской области. Содержащиеся в работе теоретические положения могут найти применение при преподавании курсов «Институциональная экономика», «Экономика недвижимости», «Государственное управление».

Апробация результатов исследования. Основные результаты исследования были представлены на всероссийских и межвузовских научных и научно-практических конференциях в гг. Волгоград, Волжский, Пенза, Ростов-на-Дону в 2007-2008 гг.

Публикации. Наиболее существенные положения исследования нашли отражение в четырех публикациях автора, в том числе 1 публикация в издании, рекомендованном ВАК РФ. Общий объем публикаций 2,5 п.л., в том числе авторских 2,5 п.л.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы, включающего 196 наименований. Объем работы – 151 стр.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, раскрывается степень ее изученности, формулируются цель и задачи, предмет и объект исследования, излагаются основные полученные результаты и элементы научной новизны.

Первая группа проблем, затрагиваемых в диссертации, связана с анализом экономико-институционального содержания механизма ипотечного кредитования, а также с уточнением комплекса институциональных рисков и транзакционных издержек осуществления ипотечных контрактных отношений в современной России.

Ипотека – важный элемент социально ориентированной рыночной экономики, обеспечивающий привлечение внебюджетных инвестиций в сферу жилищного строительства, эффективное перераспределение прав собственности на объекты недвижимого имущества и расширение социальной базы гражданского общества.

С позиций институциональной теории содержание ипотечного кредитования может быть раскрыто в различных взаимосвязанных аспектах.

Ипотека может пониматься как экономическая институция, специфичный способ закрепления функций за хозяйствующими субъектами (Иншаков О.), вступающими в кредитные отношения. Ипотека является экономической формой введения в статус заемщика на основе долгосрочного контрактного закрепления за субъектами функции выполнения контрактных обязательств (обеспечения надлежащих выплат по кредиту), приводя к усилению институциональной составляющей рациональности их хозяйственного поведения.

Ипотека может быть представлена и как институт, если понимать под ним, в соответствии с концепцией Клейнера Г., систему формальных и неформальных норм, регулирующих деятельность и взаимодействие субъектов контрактных отношений по поводу предоставления ипотечного кредита и исполнения принимаемых в этой связи обязательств.

Наряду с этим, ипотечное кредитование – особый институциональный механизм осуществления сделки долгосрочного предоставления кредита под залог недвижимого имущества за счет контрактного расщепления пучка прав собственности между кредитором (принципалом) и заемщиком (агентом), сохраняющего за последним функцию владения заложенным активом. В рамках

ипотеки возникает система институциональных отношений, которую можно классифицировать как частный случай модели «принципал-агент». В реальной действительности взаимодействие между этими основными фигурами ипотечной транзакции обеспечивается различными посредниками – ипотечными брокерами, риэлторами, оценщиками, консультантами и др., что также свидетельствует о сложности и многогранности феномена ипотеки.

Кроме того, ипотека трактуется в работе как сфера функционирования ипотечных институтов – специализированных видов организаций, обеспечивающих воспроизводство отношений кредитования, в том числе судосберегательных кооперативов и ассоциаций, строительно-сберегательных касс, ипотечных банков и агентств и т.д. Такие институты образуют институциональную структуру ипотечной деятельности, обеспечивая альтернативные варианты предоставления и получения ипотечного кредита для разных категорий домохозяйств.

Наконец, ипотека выступает особого вида контрактом, документальной формой которого является закладная, закрепляющая условия сделки между кредитором и заемщиком. Как и любой контракт, ипотека включает неявную (имплицитную) составляющую: например, в современной России банки при нарушении заемщиком графика платежей крайне редко проводят процедуру востребования предмета залога в судебном порядке (в соответствии с действующим законодательством). Напротив, они часто идут на смягчение условий ипотечного контракта, а в случае невозможности платежей помогают клиенту реализовать квартиру по максимально высокой цене. Ипотечному контракту присущи неопределенность (в силу его долгосрочной ориентации) и оппортунизм, т.е. маневрирование в рамках условий контракта с целью максимизации собственных интересов за счет контрагента.

Воспроизводственное значение жилищной ипотеки состоит в обеспечении устойчивых самоподдерживающихся взаимосвязей и отношений между институтами различных сфер рыночного хозяйства: строительными компаниями (сфера материального производства), инвестиционными

институтами (сфера обращения) и домохозяйствами (сфера потребления). Ипотечный механизм является институциональным способом мобилизации и перераспределения инвестиционных ресурсов между сферами экономики.

В ходе модернизации ипотеки должен учитываться воспроизводственный подход, поскольку при акценте только на развитии институтов будет игнорироваться роль сферы производства, что на практике приведет к искаженным результатам. Игнорирование ведущей, определяющей роли институтов строительной сферы в развитии механизма ипотеки может привести к распылению значительных бюджетных ресурсов, которые можно использовать для развития сети специализированных ипотечных агентств, а также к усилению спекулятивных тенденций на рынке недвижимости, извлечению банками и другими инвестиционными институтами ренты в форме необоснованно завышенных кредитных ставок.

Модернизация экономики современной России в значительной степени нацелена на совершенствование ее социальных параметров, формирование гражданского общества, консолидацию различных слоев и групп населения, преодоление напряженности и взаимного отчуждения. В этом контексте системная функция ипотеки заключается в повышении социальной гармонии за счет массового удовлетворения одной из базовых потребностей людей – потребности в жилище с помощью рыночного механизма на основе частных транзакций под контролем государства.

В рамках ипотечных отношений объективно и закономерно возникает институциональная проблема принципала-агента, связанная с наличием асимметрии информации между кредитором и заемщиком, неопределенностью хода и результатов их долгосрочного контрактного взаимодействия, несовершенством институциональной среды. Данная проблема проявляется в существовании транзакционных издержек и институциональных рисков.

Под транзакционными издержками ипотечного кредитования в работе понимаются затраты, связанные с поиском контрагента, обсуждением условий контракта, его заключением и мониторингом исполнения. Они условно

деляется на предконтрактные (*ex ante*) и связанные с завершением контрактных отношений (*ex post*), хотя также сопровождают и весь ход контрактного процесса. Для ипотечного кредитора такие издержки обусловлены сложностью андеррайтинга, т.е. предконтрактной оценки финансовой устойчивости заемщика (*ex ante*), применением санкций в случае неисполнения им контрактных обязательств (*ex post*) и т.д. Трансакционные издержки заемщика связаны с анализом ипотечных программ и выбором кредитора, выбором объекта недвижимого имущества, оформлением необходимой документации для подтверждения доходов (*ex ante*), самостоятельной реализацией залогового жилья, в том числе прохождением процедуры государственной регистрации сделки купли-продажи и снятия залога (*ex post*) и др. Ипотечные брокеры выступают агентами потенциальных заемщиков, выполняя функции консалтинга, подбора ипотечной программы и формирования пакета документов, обеспечивая ускорение предконтрактной стадии ипотечных отношений, но повышая их общую стоимость.

К институциональным рискам ипотеки относятся вероятностные негативные исходы ипотечных контрактных отношений. Для кредитора такие риски проявляются в высокой вероятности неблагоприятного отбора заемщиков, возможности оппортунизма со стороны агентов (нарушение графика платежей, просьбы о смягчении условий в процессе выполнения контракта) и т.д. Для заемщика институциональные риски связаны с возможностью пересмотра уровня ставки по ипотечному кредиту при изменении макроэкономической ситуации, вероятностью неверного понимания деталей контракта, а также недобросовестного поведения ипотечного кредитора.

Проблема принципала-агента применительно к ипотеке возникает как следствие объективной невозможности детальной спецификации условий ипотечных контрактов в неразвитой институциональной среде при наличии существенной информационной асимметрии контрагентов. Разрешение данной проблемы связано, с одной стороны, с повышением системности и

эффективности институциональной среды ипотечного кредитования, а с другой – с активизацией государства в ролях регулятора, гаранта, контролера и партнера в ипотечных отношениях.

Вторая группа проблем, рассматриваемых в работе, связана с определением специфики институциональной среды механизма ипотечного кредитования в современной России, обоснованием системообразующей роли государства в повышении эффективности и обеспечении устойчивого развития жилищной ипотеки.

Институциональная среда функционирования механизма жилищного ипотечного кредитования представляет собой сложный комплекс специализированных институций, институтов, институциональных актов, норм, соглашений и стандартов, задающих систему общих ограничений контрактным взаимодействиям кредиторов и заемщиков.

Таблица 1

Актуальные характеристики институциональной среды ипотеки в России

Показатель	Значение
Количество кредитных организаций, осуществляющих ипотечные операции	1251
Количество операций ипотечного кредитования	303000
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	364
Количество сделок с недвижимостью	2400697
Удельный вес ипотечных транзакций, %	14
Доля ипотеки в ВВП, %	1,5

Источник: сост. авт. по данным «Русипотека» (конец 2007 г.).

Институциональная среда ипотечных отношений в РФ имеет двухуровневый характер. На макроуровне наиболее общие рамки ипотечной деятельности заданы Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (№ 102-ФЗ). Функционирует система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на основании

закона № 122-ФЗ). Исправлены ошибки в Федеральном законе о долевом участии в строительстве (№ 214-ФЗ), что позволило активизировать ипотечное кредитование покупки жилья на первичном рынке (14% от общего объема, 2007 г.). Общефедеральные институциональные акты задают нижние и верхние пределы уровня неопределенности и величины трансакционных издержек участникам ипотечных отношений. На мезоуровне (региональная экономика) данные формальные правила конкретизируются, отражаясь в региональных и местных целевых программах и стратегиях социально-экономического развития. В настоящее время назрел эволюционный переход к стратегии уточнения и детализации ипотечной институциональной среды, развития специфических региональных механизмов ипотеки с учетом местной специфики, расширению полномочий регионов по апробации новых подходов к развитию ипотечного кредитования.

Двухуровневый характер имеет и система ипотечных институтов современной России. С 1996 г. действует Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), изначально представляющее собой результат трансплантации института ипотечных агентств из США («Fannie Mae», «Ginnie Mae» и «Freddie Mac»). На нижнем уровне функционируют специализированные ипотечные и универсальные банки, осуществляющие ипотечную деятельность, а также жилищно-накопительные кооперативы. Подобная модель структуры ипотечных институтов характерна для США. В настоящее время предпринимаются попытки адаптации немецкой модели ипотечного кредитования, базирующейся на институте строительно-сберегательных касс (ССК). В процесс подготовки этой трансплантации вовлечены значительные административные ресурсы, наблюдается скрытый процесс поиска баланса интересов различных институтов – АИЖК, коммерческих банков, парламентских комиссий, международных организаций, Администрации президента, которые выполняют функции лоббистов, антагонистов, экспертов, гарантов и др. В среднесрочной перспективе необходимой становится стратегическая поддержка процесса формирования

многообразия ипотечных институтов, которая должна базироваться на мощной научной основе. Адаптация американских и немецких ипотечных институтов в российской институциональной среде – процесс нелинейный, вероятностный, чреватый бифуркациями и отложенными во времени негативными эффектами. Требуется глубокий сопоставительный анализ функций, строения, истории развития, долгосрочных позитивных и негативных эффектов различных ипотечных институтов, на основе которого только и может делаться вывод о потенциале их трансплантации и перспективах совместного функционирования. Но следует признать важным направлением модернизации ипотеки стимулирование различных форм инициативной кооперации и ассоциации капиталов домохозяйств для осуществления ипотечных отношений в рамках локальной сети на основе имплицитных контрактов и механизма социальных санкций. Развитие системы ССК является лишь одним из компонентов данного стратегического вектора институциональных реформ.

Развитие рыночных отношений в России обуславливает необходимость уточнения институциональной роли государства в регулировании и управлении институциональным механизмом ипотеки. Становление ипотечного кредитования в России можно считать следствием дисфункции государства в качестве производителя социальных благ. Многолетние очереди на социальное жилье в условиях крайне неопределенной перспективы его получения заставили искать альтернативные, рыночные способы решения этой комплексной проблемы. Фактически посредством усилий по развитию ипотеки, начиная с середины 1990-х гг., государство пытается делегировать рынку свои конституционные функции, определяемые зафиксированным в Основном Законе праве граждан России на жилище. Попытки решить проблему недопроизводства жилья как особого социального (публичного) блага исключительно за счет рыночных механизмов представляются заведомо обреченными на неудачу.

Поэтому целесообразным является усиление участия государства в ипотечных отношениях. На современном этапе развития институциональной

системы России государственная поддержка ипотечного кредитования представляет собой специфическую форму осуществления прямых функций государства в качестве конституционного агента общества. Жилье является институциональным товаром, поскольку владение недвижимым имуществом значительно повышает статус субъекта в системе социальной стратификации. Расширение слоя домовладельцев позволяет упрочить социальную базу поддержки власти. В этой связи государственные ипотечные программы могут рассматриваться в качестве институциональных инструментов укрепления социальной стабильности, политической лояльности и формирования экономической базы гражданского общества и могут трактоваться как особая форма социальной ответственности государства. Актуализируется проблема установления государством адекватного гарантированного минимума жилья. Для России недопустимы социальные последствия ипотечного кризиса в США, когда более 800 тыс. домов к 2008 г. были принудительно отчуждены в пользу финансовых компаний.

Участие государства в обеспечении населения жильем должно осуществляться как напрямую, за счет расширения строительства доступного жилья, обеспечения им слабо защищенных групп населения (военнослужащие, многодетные семьи, вынужденные переселенцы, молодые специалисты, работники бюджетной сферы и т.д.), повышения доступности ипотечных программ, так и косвенно, в частности, путем субсидирования и инвестирования процесса модернизации промышленности строительных материалов, ликвидации монополий и сокращения коррупционной практики на девелоперском рынке. Государственная поддержка должна соответствовать воспроизводственной логике: начиная реформы со сферы обращения (развитие ипотеки) трудно добиться повышения доступности жилья, если велики трансформационные и транзакционные издержки его производства. Исходным пунктом преобразований в данной сфере рыночного хозяйства должны стать разработка и внедрение программы модернизации строительной индустрии, активизация использования прогрессивных технологий и материалов нового

поколения (а не стимулирование строительства малоэтажных деревянных домов), упрощение регламентов и стандартов застройки, рационализация процедуры изменения статуса неиспользуемых территорий на статус земель поселений и т.д. В результате произойдет снижение себестоимости жилья, что позволит расширить количество потенциальных заемщиков на ипотечном рынке. Важно задействовать потенциал государственно-частных партнерств в сфере жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры земельных участков, что также создаст импульс развитию ипотечного жилищного кредитования.

Третья группа проблем, раскрытых в диссертации, связана с анализом альтернативных моделей ипотечных институтов как вариантов преодоления сложившейся в этой сфере институциональной «ловушки», а также с формулированием основных направлений институциональной модернизации механизма ипотечного кредитования в России.

В эволюционном развитии отечественных ипотечных институтов в постсоветский период в полной мере проявился эффект «path dependence», связанный с зависимостью от предшествующей траектории институциональных изменений. В середине 1990-х гг., в период кризиса производственной сферы и хронического дефицита госбюджета, государство предприняло попытку делегирования рынку своих функций. Одной из этих функций было обеспечение населения жильем. Поскольку в экономической политике господствовала проамериканская идеология «Вашингтонского консенсуса», выбор модели ипотечных институтов был сделан в пользу США. Но трансплантация этих институтов из страны со специфической историей и некомплементарной институциональной матрицей привела к высоким издержкам их адаптации в российском экономическом пространстве, возникновению дисфункций и перерождениям. Не случайно предпринимаются попытки дополнить американскую модель элементами немецкой и британской ипотечных систем. Однако преодоление эффекта «path dependence» требует

значительных затрат и является потенциально длительным, эволюционным процессом.

Данная проблема институционального развития российской ипотеки усугубляется ее трансформацией в институциональную «ловушку» (термин Полтеровича В.) как неэффективное равновесие интересов в системе «принципал-агент», выражающееся в системе устойчивых норм взаимодействий. Потребность населения в жилье высока даже на фоне спекулятивных процессов на рынке недвижимости: по оценкам, в улучшении жилищных условий нуждаются более 56% граждан России (2007 г.), при этом за пять последних лет цена жилья выросла в среднем по стране примерно в 10 раз. Наблюдается искусственное повышение кредиторами асимметрии информации заемщиков в отношении дополнительных выплат и рисков ипотечного кредитования, бюджеты рекламных кампаний ипотечных программ постоянно увеличиваются. Происходит вовлечение заемщиков в институциональную «ловушку», попав в механизм которой они вынуждены длительное время перераспределять значительную долю личного (семейного) бюджета для обеспечения выплат в условиях стратегической неопределенности и вероятности нарушения графика платежей. Трудно рассматривать такой механизм как способ формирования среднего класса и консолидации общества. К тому же в 2008 г. коммерческие банки активно обсуждают и лоббируют вариант введения плавающей ставки по ипотечным кредитам с целью передачи заемщикам части экономических рисков, что приведет к росту объемов платежей и вероятным дефолтам менее обеспеченной части заемщиков.

В этих условиях системообразующей является роль государства в институциональной модернизации ипотечного механизма современной России. Становится необходимым развитие двухуровневой системы институтов ипотечной сферы за счет создания дополнительных элементов (строительно-сберегательных касс, кооперативов), обеспечивающих кредитование малоимущих слоев общества, а также активизацию государственной защиты интересов заемщиков как потребителей кредитных услуг. Обостряется

необходимость институционального стимулирования развития механизма рефинансирования жилищной ипотеки на основе метода секьюритизации (эмиссии ипотечных ценных бумаг). Необходимо принятие Федерального закона об ипотечных ценных бумагах, дающего возможность выпуска ипотечных облигаций как объекта долгосрочных капиталовложений для институциональных инвесторов. Важно обеспечить социально ориентированную модернизацию федерального стандарта ипотечной деятельности, создать механизм перераспределения потерь от нарушения графика платежей в рамках установленного периода (например, календарного года), установить верхний предел плавающей ставки ипотечного кредита, стимулировать преодоление информационной асимметрии на предконтрактной стадии за счет установления требований к раскрытию банками набора и уровня рисков для заемщиков. Потенциально эффективным является внедрение механизма обратной ипотеки, позволяющего малоимущим гражданам закладывать недвижимое имущество под государственные гарантии с получением ежемесячной ренты, что позволит расширить рынок заложенных квартир. Перспективной формой институциональной самоорганизации субъектов ипотечного бизнеса является обсуждение и принятие Кодекса поведения ипотечных кредиторов и брокеров. Внешними эффектами такой инновации станут повышение уровня доверия со стороны потенциальных заемщиков, стимулирование кредиторов и посредников на ипотечном рынке к формированию положительной репутации, снижение транзакционных издержек выбора инвестиционного института и вытеснение с рынка оппортунистически ориентированных структур. Целесообразно при проектировании данного Кодекса учесть опыт разработки аналогичных стандартов в США, Великобритании, Германии, Австралии и др.

Стимулирование регионализации ипотеки и дифференциации региональных механизмов институционального обеспечения данного вида кредитования должно сочетаться с упрощением процедуры выделения земель под жилищное строительство и перевода неиспользуемых территорий в статус

земель поселений, создание системы мониторинга рынка ипотеки. В долгосрочной перспективе институциональная модель ипотеки может быть значительно усилена за счет апробации концепции Фонда Национального имущества, средства которого, получаемые населением в форме дивидендов от использования общенародного достояния (природные и пространственные ресурсы), могут стать мощным инвестиционным фактором развития ипотечного кредитования и расширения жилищного фонда.

В заключении автором систематизированы результаты проведенного исследования, выделены перспективные направления изучения института ипотеки и практические меры по его модернизации в современной России.

Список работ, опубликованных по теме диссертации:

1. Тюменцев, С.Ю. Институциональный механизм ипотеки / С.Ю. Тюменцев // Экономический вестник Ростовского государственного университета. – 2008. – Т. 6. – № 1. Ч. 3. – 0, 4 п.л.
2. Тюменцев, С.Ю. Институционализация ипотечной сферы экономики России / С.Ю. Тюменцев // Экономическая история России: проблемы, поиски, решения: ежегодник.–Вып. 10.–М.; Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008.–0,6 п.л.
3. Тюменцев, С.Ю. Экономический институт ипотеки: теоретическая сущность и развитие в России: препринт / С.Ю. Тюменцев–Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2007.–1,4 п.л.
4. Тюменцев, С.Ю. Институциональные аспекты развития ипотеки / С.Ю. Тюменцев // Макроэкономические проблемы современного общества: Сб. ст. VI Международной науч.-практ. конф-ции, декабрь, 2007 г. / Пенз. гос. ун-т [и др.]. – Пенза: РИО ПГСХА, 2007.–0,1 п.л.

Подписано в печать 15.01 2009 г. Формат 60×84/16.
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Усл. печ. л. 1,4.
Тираж 120 экз. Заказ 13.

Издательство Волгоградского государственного университета.
400062 Волгоград, просп. Университетский, 100.